

(4)

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

5-2333

תכנית מפורטת מס' 2609 - "נחmia-דניאל"שינווי מס' 5 לשנת 1993 של תכנית מפורטת מס' 44,ושינווי מס' 2 לשנת 1993 של תכנית מפורטת מס' 1200איחוד וחלוקת ללא הסכמת בעליים

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2609 - "נחmia - דניאל" (להלן "התקנית"), שינווי מס' 5 לשנת 1993 של תכנית בניין עיר מס' 44 ("התקנית מאוחדת לקביעת אזורי" - תיקון 1941), ושינווי מס' 2 לשנת 1993 של תכנית מפורטת 1200 ("התקנית פיתוח שטח מנשיה").

2. משמעות התקנית: התקנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התקנית") גליון אחד של התשייט בקנה מידה 1:1250 ו-1:250: (להלן "התשייט") גליון אחד של נספח בינוי מנהה בקנה מ 1:250 (להלן "נספח הבינוי") . ולוח הקצאות הכלול טבלת איזוון (להלן "לוח הקצאות"). כל מסמכי התקנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתקנית בשלמותה.

3. תחום התקנית: תכנית זו תחול על השטח המותხ בקו כחול בתשייט, הכלול את החלקות: 38-33, 55-56, 58-62, 96, 97 בגוש 7229.

4. גבולות התקנית: בין רחובות הירקון מזרח, הרברט סמואל מערב, נחmia מצפון ודניאל מדרום.

5. שטח התקנית: כ- 6.4 דונם.

6. זוזם התקנית: ממ"י וחב' "האחים עופר".

7. בעל הקרקע: חב' "האחים עופר", מינהל מקהעי ישראל ואחרים.

8. עורך התקנית: א.מוזר - א.פירשטי - אדריכלים.
אורן זרובבל - אדריכל.

9. מטרות התקנית: 1. פיתוח מתחים באזורי מגוריים משולב במסחר ע"י;

א. קביעת יודי קרקע לאזורי מגוריים מיוחד. במרקש אן יותרו שימושים עיקריים למסחר, משרדים ומגורים במבנה תחתון ומעליו מגדל מגוריים. במרקש ב' יותרו שימושים עיקריים למגורים בכל הקומות ובב-4 הקומות התתונות יותרו בנוסר גם שימושים לתחני ספירת ובריכה.

ב. קביעת זכויות והוראות בניה ליודי הקרקע השוניים על-פי הפרוט הבא: במרקש א' מבנה בגובה 23 קומות מעל קומת קרקע עד 105 יחידות דיור בשטח 9,461 מ"ר שטחים עיקריים ובמרקש ב' מבנה בגובה 15 קומות מעל קומת עמודים הכלול עד 70 יחידות דיור בשטח 6,266 מ"ר שטחים עיקריים.

ג. הרחבת רחוב הירקון מ-10 מ' ל-21 מ'.
ד. הרחבת רציף הרברט סמואל עד 27 מ' ב-11/11/1941.

ה. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקת של חלקות ללא הסכמת בעליים על-פי פרק ג' סימן 2' לחוק התקנו והבנייה.

2. לשנות בהתאם לכך את תכנית בנין עיר מס' 44 - "התקנית מאוחדת לקביעת אזורי" (תיקון 1941) - אשר הודיע בדבר מתן תוקף לה פורסמה ב.ב. 1142 בתאריך 20/11/41 ואות תכנית מפורטת 1200 - "התקנית פיתוח שטח מנשיה" - אשר הודיע בדבר מתן תוקף לה פורסמה ב.ב. 2123 בתאריך 03/07/75 (להלן "התקנית הראשית").

10. אזורים יעד: 1. אזור מגוריים מיוחד: מסומן בתשריט בצלע
כתום מותחים בקו
כתום כהה וחלות עליו ההוראות הבאות:

מגרש א': (חלוקת 34, 59 וחלק מחלוקת 33, 1-60)

א. תכליות מותרות:

- 1) בקומות מרתר - לפי תכנית "ע - מרתפים".
- 2) בקומה קרקע וציע - מסחרי, בתים אוכלים, מחסנים, חניה מבואה למגורים ומבואה למשרדים, וחררי שירות.
- 3) בשתי הקומות מעל לק. הקרקע (1-2) - משרדים, מגורים, חניה, חדרי שירות ומחסנים.
- 4) בקומות 3-23 - מגורים. בקומה 3 תותר כמו כן הקמת מתקני ספורט ובריכה, מחסנים, חדרי שירות וככיסה.

ב. זכויות בניה:

- 1) סה"כ שטח למטרות עיקריות מעל פני הקרקע לא עלה על 9,461 מ"ר, מתוכם 600 מ"ר בקומה קרקע וציע, 1,400 מ"ר בקומות 2-1 ו-7,461 מ"ר בקומות 3-23. סה"כ שטחי השירות לא עלו על 15,070 מ"ר, מתוכם 6,000 מ"ר מתחת לפני הקרקע ו-9,070 מ"ר מעל פני הקרקע. **בפוגה-וחטא** קומת קומת קומת מרתר נספהת כאמור בס"ק ג. 7 להלן יותר שטחי שירות תחת-קרקעיים נוספים בשטח שלא עלה על 3,000 מ"ר.
- 2) מספר יחידות הדיור לא עלה על 105.

ג) גובה מבנים:

- 1) עד 3 קומות מרתר.
- 2) קומת קרקע שאפשר ותכליל גם ציע.
- 3) שתי קומות מעל קומת הקרקע.
- 4) 20 קומות במגדל.
- 5) סה"כ גובה המבנה מעל פני הקרקע ברכז הרברט סמולאל לא עלה על 75.0 מ' (לא כולל חדרי מעליות ומכונות).
- 6) גובה המבנה ומספר קומותיו מפורט בסוף הבינו.
- 7) **הוזדה** המוקנית תחוליט בעת הוצאת היתר הבניה אם יוכח לה כי לא ניתן להקים מרתף שלishi, להתיר הקמת חניה עילית בשתי הקומות שמעל קומת הקרקע ובתנאי שהשם גג החניה העילי לא עלגoba קומת המטבח.

ד) בניין:

- 1) מסומן בתשריט.
- 2) קומות המרדרף עד גבול המגרש.

ה) הוראות נוספות:

- 1) בחזית המבנה לכיוון מערב (רכז הרברט סמולאל) תוקם קולונדה שתזכה להיות בהתאם למסומן בתשריט ובנספה הבינו.
- 2) היטל חזית המגדל בכיוון הרברט סמולאל לא עלה על 18.6 מ' כמצויין בסוף הבינו והמרחק בין לבינו לבין המגדלים מצפונו ומדרום לא קטן מהמצויו בסופה הבינו.

מגרש ב': (חלקות 35, 36, 56, 58, 96, 97, וחלק מחלקות 38, 37 ו-55)

a. תכליות מותחרות:

- 1) בקומה מרתר - לפי תכנית "ע" - מרתפים".
- 2) בקומת קרקע - קומת עמודים מפולשת וכן מבואה, חניה, מתקנים טכניים, מחסנים וחדרי שירות.
- 3) בקומות 1-4 - מגורים, מתקני ספורט ובריכה, מחסנים, חדרי שירות וחניה בקומות 2-1.
- 4) בקומות 5-15 - מגורים.

b. זכויות בניה:

- 1) סה"כ שטח למטרות עיקריות מעל פני הקרקע לא יעלה על 6,266 מ"ר, מתוכם 2,500 מ"ר בקומת קרקע וב-4 קומות מעלה, ו- 3,766 מ"ר בקומות המגדל.
סה"כ שטחי השירות לא יULLו על 8,000 מ"ר, מתוכם 4,400 מ"ר מתחת לפני הקרקע ו-3,600 מ"ר מעל פני הקרקע. במיוחד בהתאם הקמת קומת מרתר נוספת נוספת כאמור בס"ק ג.5 להלן יותרו שטחי שירות תחת-קרקעיים נוספים בשטח שלא יעלה על 2,200 מ"ר.
- 2) מס' יחידות הדיוור לא יעלה על 70.

c. גובה מבנים:

1. עד 3 קומות מרתר.
2. קומת עמודים מפולשת.
3. אלאן קומות מעל קומת עמודים מפולשת, מהן 4. במבנה תחתון ו-11 במגדל.
4. סה"כ גובה המבנה מעל פני הקרקע ברוח הייקו לא יעלה על 50 מ' (לא כולל חדרי מעליות ומכוונות).
5. בגצה הקפת הגות-הארת-נוטף. הוועדה המקומית תחליט בעת הוצאת היתר הבניה אם יוכח לה כי לא ניתן להקים מרתר שלישית, להתריר הקמת חניה עילית בשתי הקומות שמעל קומת הקרקע ובתנאי שromo גג החניה העילי לא יעלה על גובה קומת המשתר במאגרש א'.

d) קו' בניין:

- 1) כמסומן בתשריט.
- 2) קומות המרתף עד גבול המגרש.

e) הוראות נוספות:

- 1) היטל חזית המגדל בכיוונו הרבירט סמולאל לא יעלה על 18.6 מ' מצוינו בנספח הבינוי והמרה לבני המגדלים מצוון ומדרומים לא יקטן מהצוינו בנספח הבינוי.

f. חניה:

- א. החניה תהיה על-פי התקן שהיה תקר בעת הוצאת היתר הבניה.

תכנית מפורטת מס' 2609 -

"נחmia - דניאל"

דף מס' 4 מתוך 6 דפים

במגרש א' תוותר חניה על קרקעית כנזכר בסעיף 1.10. ס"ק ג.7 כמפורט בנספח הבינוי וכן חניה תחת קרקעית עד גבולות המגרש בגובה עד 3 מפלסים.

במגרש ב' תוותר חניה על קרקעית כנזכר בסעיף 2.10. ס"ק ג.5 כמפורט בנספח הבינוי וכן חניה תחת קרקעית עד גבולות המגרש בגובה עד 3 מפלסים.

ב. בקומות החניה העל-קרקעיות תוותר חניה בלבד.

ג. סדרוי החניה, הגישה, הפריקה והטיענה יהיו באישור אגר התנוועה של עיריית תל-אביב - יפו. כנישות ויציאות מחניונים יהיו רק ברחובות דניאל או נחmia. שינויים במיקום כנישות ויציאות לחניה כפי שהוא מסומנות בנספח הבינוי, באישור גורמי התכנורה המוסמכים, לא יהיו שינוי לתקנית.

11. הוראות אחרות: 1. איחוד וחלוקת:

א. החלוקה החדשה תבוצע ללא הסכמת בעליים בהתאם לפסק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

2. רשות השטחים הציבוריים:

א. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור ירשמו ע"ש עיריית תל אביב יפו במסגרת רישום החלוקה החדשה ללא תמורה, כשם פניוים מכל מבנה, שימוש או חפץ, ומשוחררים מכל חוב, שייעבוד או חזקה ובמידה וישונה עודם יוחזרו לבבעלי הקרקע.

ב. המבנים הנמצאים בתחום התכנית ואיינט תואמים את הוראותיה יהרסו ופסולת הבניין תסולק מהשטח על-ידי בעלי הקרקע ועל חשבו נס.

3. שטח עתיקות:

א. לא תבוצע כל עבודה בתחום השטח המוכרז כשטח עתיקות ללא תאום ואישור רשות העתיקות.

ב. רשות העתיקות רשאית לדרש מגיש התכנית כי יקצת אמצעים לביצוע עבודות בקרקע, בוגמה לעמוד על היקף ואיכותם של שרידים הקדומים.

ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים מצדיקים זאת, יופעל על החלוקות/ח'ח נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראת חוק העתיקות.

4. תשלום להוצאות הכנת תוכנית:

א. הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית מהבעליים על-פי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965, לרבות: הוצאות ערכטה ובדיקה בשלבים השונים, הוצאות מיחשוב ועזרים שונים, הוצאות פרטומים ורישומים נדרשים, הוצאות אדריכלי-טכניות שונות וכל הוצאה אחרת הנדרשת להקמת התכנית ולאישורה. תשלום הוצאות אלה יהיה תנאי לממן היתר בניה ויהיה צמוד למדד המחרירים לצרכו מיום תשלום ההוצאות הנ"ל ע"ח העיירה ועד ליום פרעונים ע"י מבקש היתר.

תכנית מפורטת מס' 2609 -
"נחmisה - דניאל"
דף מס' 5 מתוך 6 דפים

5. נספח הבינוי:

א. נספח הבינוי יחייב מכחינת גובה המבנים הכלל והגבאים המצוינים לחלק המבנים בתחום העקרוני שבנספח הבינוי. כמו כן יחייב הנספח מכחינת מספר הקומות, קווים הבינוי ורוחב הTEL המבנים לכיוון רצף הרברט סמואל.

6. רישום זיקת הנאה:

א. בשטח הקולונדה בmgrש א' תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור בלשכת רישום המקרקעין.

12. תנאים למtan היתר בניה:

1. היתר הבניה לחalk או לכל תחום התכנית יכול תכנית פיתוח שטח וגינון כולל בkn'מ 1:100.
2. תנאי למtan היתר בניה למגרש בתחום התכנית תהיה הבחתה הרישת המבנים בתחום המגרש ותנאי למtan תעודת גמר תהיה הרישתם בפועל.
3. תנאי למtan היתר בניה למגרש א' תהיה הבחתה רישום זיקת הנאה למעבר לציבור כאמור בסע'ר 11 ס'ק 6.
4. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין בטיחות טישה. אין להוציא היתר בניה אלא לאחר קבלת הוראות מינהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימון יום ולילה על המבנה.

13. יחס התכנית لتכניות תקופות:

על שטח תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הבאות החלות בתחוםה, מיום אישור תכנית זו:

שם התכנית	מtan תוקף י.ג.	הערות
תכנית מtar מקומית ע - מרטופים	25/11/85	למעט סע'ר 2 לעניין מס' המרתפים, סע'ר 5.1 לעניין גובה מרטר, סע'ר 6.1 לעניין קוי בניה וסע'ר 6.2 לעניין הבלטה המרתף.
תכנית מtar מקומית ג' - בניה על גגות בתים	21/04/94	למעט סע'ר 9 לעניין חדרי יציאה לגג.

2. הוראות תכנית מtar מקומית "מ - שינוי אחזוי בניה", שפורסמה למtan תוקף בי.ג. 2829 ביום 24.6.82 אינן חלות על תחום תכנית זו.

3. על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו ובין הוראות התכנית הראשית, תכרענה הוראות תכנית זו.

14. זמן ביצוע: 10 שנים מיום אישור התכנית.

טטי תל-אביב - יג

אות ואיזו

2609

- נחמייה - דניאל

לא הסכמתה בטלים

וشنוי מס' 2 לתוכנית ספורה מס' 000

מצב חדש	
שוו יחסית לדושים בסכו ם 1/10000 מהמנדרט המאווד	
כלכל	כלכל בסל חלקה
22	21
1893/10000	1893/10000
1174/10000	1174/10000
1184/10000	1184/10000
1879/10000	1879/10000
1935/10000	1935/10000
1935/10000	1935/10000
1	1
1445/10000	1445/10000
1436/10000	1436/10000
832/10000	832/10000
160/10000	799/10000
320/10000	
320/10000	
666/10000	2058/10000
343/10000	
172/10000	
172/10000	
137/10000	
137/10000	
137/10000	
137/10000	
147/10000	589/10000
147/10000	
147/10000	
147/10000	
316/10000	1896/10000
316/10000	
316/10000	
105/10000	
105/10000	
105/10000	
257/10000	
59/10000	
316/10000	
372/10000	745/10000
372/10000	
50/10000	200/10000
50/10000	
50/10000	
50/10000	
1	1

מצב חדש								
תפלומי איזון	שוו יחסית % - ב	בORITY אקולוגנסי	שוח במ"ר	שוח טיקרי	שוח באחווי	זכיות בניה טפסה משוחה	שוח לחיישוב זכיות בנייה	שוח מגראט זכיות בנייה
20	19	18	17	16	15	14	13	12
	12.07%	1.983.29						11
א	7.48%	1.229.49	600.0	מסחרי			542.0	
	7.55%	1.240.47	8.861.1	מנורים	319%		560.0	
1	11.98%	1.968.65					565.0	2.965.0
	12.34%	2.027.20					538.0	
	12.34%	2.027.20					554.0	
							554.0	
							-348.0	348.0
	63.77%	10.476.31	9.461.1				2.965.0	
	5.24%	860.13					483.0	
	5.20%	854.79					480.0	
	3.01%	495.07					166.8	
	2.89%	475.48					160.2	
	7.46%	1.225.10					334.8	
א	2.14%	350.82					197.0	
				5.265.9	מנורים	236%		2.291.0
	6.87%	1.128.50					514.0	
	2.70%	443.42					249.0	
	0.73%	119.31					67.0	
							-602.0	802.0
	36.23%	5.952.63	6.265.9				2.651.8	
		16.428.94	15.727.0		280%			

- 9-1-97 -

משרד הפנים מתקון תל-אביב חוק הרכנו ובנייה תשכ"ה-1965	
הפקחת תכנית מס. יט 2609	
הועדה המחויזת לתוכנן ולבניה החליטה	
ביום 26.6.95 להפקיד אוג התכנית.	
זסף ברו	
מ"מ ע"ר חועודה המחויזת	
כל אמינו	

הועדה המקומית לתוכנן ולבנין תל-אביב יפו

שם התכנית יט 2609 - יט 2609

הומלכה להפקדה בישיבות:	
7	92
5	129
1	1
תאריך 31.3.93 סרוטוקול	
2.11.94	
זיכרנו צייר - נספח הסוזיה ואושרה להסקרה 568 נספח מס' 26.6.95	
יודע הונדרה	האריך
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
2.7.86	2.7.86

1.7

מרחוב תכנון מקומי תל - אביב - יפו
עקרונות השומה ללווח הקצאות וטבלת איזון
לתוכנית מפורטת 2609 - "נחמיה - דגיאל"
אחדות וחלוקת ללא הסכמת הבעלים
שינוי מס' 5 ל ת.ב.ע. מס' 44 ושינוי מס' 2 לתוכנית מפורטת מס' 1200

התוכנית מאחדת חלקות לשני מגרשים, מגרש A, הקיים למול הטילת, ומגרש B, שבשערף מגרש A, למול רחוב היוזן.

כל אחד משני המגרשים המאוחדים, מאחד בתוכו וונורם זכויותirk להקלות המקוריות בגבולותיו. גבולות המגרשים תוחמים אך ורק את החלקות המקוריות שאוחדו.

הפרשנות השטחים בתוכנית לצורכי הציבור מהחוויות היסודות של החלקות הרשות, בכל מגרש נעשה לאחר איזוזן כך שהתחזמה לצורכי הציבור, הינה זהה לכל חלקה במנגרש.

החלקות שוחזו לחקלות וישום מקויזות. ואוחזו למגרשים בהתאם לזכויות לפי רישומן המקורי בספר המקרקעין. הוכחה במצב קודם לחובט לפי הוכחה שהוקט בתוכניות בין עיר מס' 44 ומספר 1200.

הרשטו הוכחות בחקלות בהן הינה הפקעה של יותר מ 40 אחוזים והשטו לתקנן חושב בהתאם, היה לפי 60% מהשטו המקורי הרשות.

על אף שמהמגרש המוסמן בתוכנית מגרש A, החלקות שם תרמו לצורכי הציבור 5.05 אחוזים, ואילו המגרש המוסמן בתוכנית מגרש B, החלקות שם 25.9 אחוזים לצורכי הציבור, הרי מיגדל המגרשים במגרש B, למל הימ זכה ליתרונות מוגבלים ושבהו השבחה שלא היה בידי החלקות המקוריות המוחווות את בסיס הוכחות, ומכאן שיש תמורה בשווי הוכחות במיגדל כדי לפצות על אוחזו ההפקעה המוגבלים כמו כן השווי היסודי של החלקות שבחזיות וחוב ס Maul וכן זכויות הבניה בשל נדל מגרש מינימאל של החלקות המתאחזת למגרש A, הן בשווי נבהה יותר במצב התקanny הקודם מהחולקות המתאחזות למגרש B, מכל התוכניות ביחס של כ- 36:64.

התוכנית, על אף הינה תוכנית המאוחדת את החלקות למגרשים בעלות משותפת, הרו החשבה עלית שווי המקרקעין בשל התוכנית, הינה השבחה מוחותית המהווה עליה ניכרת בשווי המקרקעין. יש עימה לפצות ולהסביר השבחה ניכרת מרחת האוחדו.

התוכנית תוכנית מאוחנת. אך תשלמי איך. המגרשים מהווים מיתחמים נפרדים לחלוtin. התוכנית אונגה בדרך של העברת זכויות בניה וניצול אקוולנטים בין המגרשים שבתייחש, בהתאם לעקרונות שנקבע בפרק ג' סימן 1' לחוק התקנן הבניה. סה"כ זכויות הבניה נשמרו בהתאם, בתוכנית הטללת. אך כל העברת זכויות מקרקעין או חזקה במרקען בין המגרשים שנוצרה לפי הוכחות שהרי רשותם טרם התוכנית.

התוכנית הינה תוכנית אוחדו שלא בהסכמה הבעלים.

בשים קי, הקצתה הוכחות הובאו בחשבוןعرבי קרקע שונים וחושבו מוקדי שווי בהתאם למיקום, ליעדים והטיפולים השונים של החלקות והמגרשים.

המקדים חושבו לפי יחס שווי בין שער מסחרי שחיזטו וחוב הרברט ס Maul, לבין הרוחבות האחרים ובין יחס השווי בין השטחים המשתרעים לשטחי המגרשים בהתאם למיקומם לחיות הימ. כמו כן הינה בחשבון עלית שווי של החלקות שלא היו צפויות להם, לשעת המצע החדש בהן כל הוכחות צופות להם.

שער המקרקעין הפטיים גדול מעך המקרקעין הבנויים אשר יעדו לתוכנן הקודם להריטה ולמעשה מהווים המקרקעין הבנויים "שער מטרד". הוצאות ההריטה והפער או הוצאות פנוי דירות מוגנים במידה וקיים שכאלה חולץ על בעלי הקרקע הרשותים.

במידה ווומר כל שטחי המקרקעין בקומת הקרקע על-פי האמור מתקנן סעיף 50 ב' ז' לשטחי מגרשים יותר לבניה 1615.2 מ"ר עיקרי תמורה במיגדל המגרשים.

שאל ו답 שמאלי מקרקעין
26/6/96